

BEGIJNENSTRAAT 9 DOETINCHEM

Vraagprijs € 995.000 k.k.



**VREDEGOOR
LANTING
MAKELAARS**

IS DIT JOUW NIEUWE THUIS?

Op 2 minuten loopafstand van de "Kruisbergse bossen" en dichtbij het gezellige stadscentrum van Doetinchem staat deze mooie vrijstaande villa met inpandige garage, grote eigen oprit en royale achtertuin op het zuiden. Gelegen aan een rustige straat staat deze sfeervolle villa uit 2000. Een villa die al bij aankomst opvalt. De robuuste opzet met een leuke loggia, sfeervolle dakkapellen en witte luiken geven de Begijnenstraat 9 een eigen gezicht. En dan hebben we het alleen nog over de buitenkant. De woning staat op een royaal perceel van maar liefst 774 m² en biedt ook binnen bijzonder veel ruimte.

De ligging? Ook die zit goed. De woning ligt aan het einde van een doodlopende straat, dus er is weinig verkeer. Na 50 meter lopen sta je al in de Kruisbergse bossen voor een mooie ontspannen wandeling. Vanuit huis fiets of loop je gemakkelijk richting het centrum van Doetinchem voor het complete winkelaanbod en de gezellige horeca. Het trein- en busstation is snel bereikbaar. Voorzieningen zoals theater, scholen en sportaccommodaties liggen op korte afstand. Ook het nieuwe ziekenhuis is binnen 10 minuten bereikbaar. Zo woon je rustig, met de stad en dagelijkse voorzieningen binnen handbereik.

Indeling

Begane grond

Achter de voordeur zet dat fijne gevoel zich direct voort. Via de entree met toilet, garderobe en trapopgang stap je de ruime woonkamer binnen. Door de verschillende raampartijen valt het licht van meerdere kanten naar binnen en de leuke erker, met openslaande deuren, aan de achterkant geeft goed zicht op de mooie tuin. Er is volop plaats voor een grote zithoek en eettafel, terwijl de doorkijk gashaard beide gedeelten op een natuurlijke manier met elkaar verbindt. In de zonnige keuken kun je ook gezellig zitten aan de tweede eettafel. De keuken is uitgevoerd met een koelkast, vriezer, vaatwasser, combimagnetron, stoomoven en grote inductiekookplaat. Aansluitend loop je zo de bijkeuken in met een extra keukenblok en ruimte voor de wasmachine en de wasdroger. Verder is van hieruit de aangebouwde garage en ruime berging bereikbaar. Boven de berging en garage bevindt zich bovendien een afzonderlijke hobbyruimte (8x3 meter) die te bereiken is via een vaste trap. Daarmee biedt de woning ook buiten de reguliere slaapkamers extra mogelijkheden voor werken of hobby's. Op de begane grond is tevens een extra slaapkamer/werkkamer met inbouwkast en eigen badkamer. Deze badkamer beschikt over een wastafelmeubel en douchecabine. Dat geeft de indeling extra flexibiliteit, zowel nu als in de toekomst.

HERE
we go!





Tuin

Rondom het huis ligt een royale tuin die zich kenmerkt door de volwassen hagen, struiken en bomen. Dit geeft de woning extra sfeer in alle seizoenen. De achtertuin op het zuiden is doordacht aangelegd met veel privacy en een groot, beschut terras aan het huis waar je al vroeg in het voorjaar heerlijk buiten kunt zitten. Ook in de tuin zelf zijn diverse terrassen een gazon en volwassen beplanting.

Eerste verdieping

Boven liggen drie ruime slaapkamers rondom de overloop. De ouderslaapkamer heeft een royale, aparte kledingruimte met inbouwkast. De lichte badkamer is ruim uitgevoerd met een ligbad met bubbelfunctie, een wastafelmeubel met dubbele wastafel, een douchecabine met stoomfunctie en een tweede toilet. Vanuit de overloop bereik je ook de overdekte loggia, een fraai architectonisch detail, dat aan de voorzijde direct in het oog springt.

Vliering

Boven het huis is nog een ruime vliering (bereikbaar via een vlizotrap). Deze ruimte is voorzien van verlichting en biedt ruime opbergmogelijkheden.

De meest in het oog springende kenmerken van dit huis:

- Vrijstaande villa op 774 m² eigen grond dichtbij het bos
- Ruime parkeergelegenheid op eigen terrein
- Een uitgesproken architectuur met karakteristieke details
- Achtertuin van circa 18 bij 18 meter op het zuiden
- Drie slaapkamers en een ruime badkamer op de verdieping
- Extra slaapkamer/werkkamer en badkamer op de begane grond
- Aangebouwde garage, berging en grote aparte hobbyruimte
- Energielabel A, 30 zonnepanelen, een thuisbatterij en een eigen laadpaal
- Hybride warmtepomp en vloerverwarming op de begane grond
- Achterzijde voorzien van screens en hordeur
- Waterontharder en waterpomp met druppelslangen



De Begijnenstraat 9 is een verborgen parel die je in het echt moet ervaren. De ruimte rondom, de royale vertrekken en de eigen architectuur zijn goed te zien op de foto's, maar voor de echte beleving moet je natuurlijk komen kijken. Kom daarom zelf langs en maak direct een wandeling door het Kruisbergse bos. Vredegoor Lanting Makelaars neemt je graag mee door de woning. Here we go, op naar jouw volgende woonstap.

Vraagprijs
Aanvaarding

€ 995.000 k.k.
in overleg

Bouw

Soort woonhuis
Bouwjaar
Soort dak

eengezinswoning
2000
schilddak

Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte
Perceel
Inhoud

248 m²
774 m²
868 m³

Indeling

Aantal kamers
Aantal slaapkamers
Aantal woonlagen
Voorzieningen

5
4
3
buitenzonwering, mechanische ventilatie, dakraam, tv
kabel, glasvezel kabel, zonnepanelen

Energie

Energie label
Isolatie

A
dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas,
volledig geïsoleerd
warmtepomp lucht, vloerverwarming gedeeltelijk
c.v.-ketel, elektrische boiler eigendom

Verwarming
Warm water

Buitenruimte

Ligging
Tuin
Achtertuin
Ligging tuin

aan rustige weg, in woonwijk
achtertuin
324 m² (1800 cm diep en 1800 cm breed)
zuid

Bergruimte / Parkeergelegenheid

Garage
Voorzieningen

aangebouwd steen
voorzien van elektra en verwarming en met elektrische
deur
op eigen terrein

Soort parkeergelegenheid







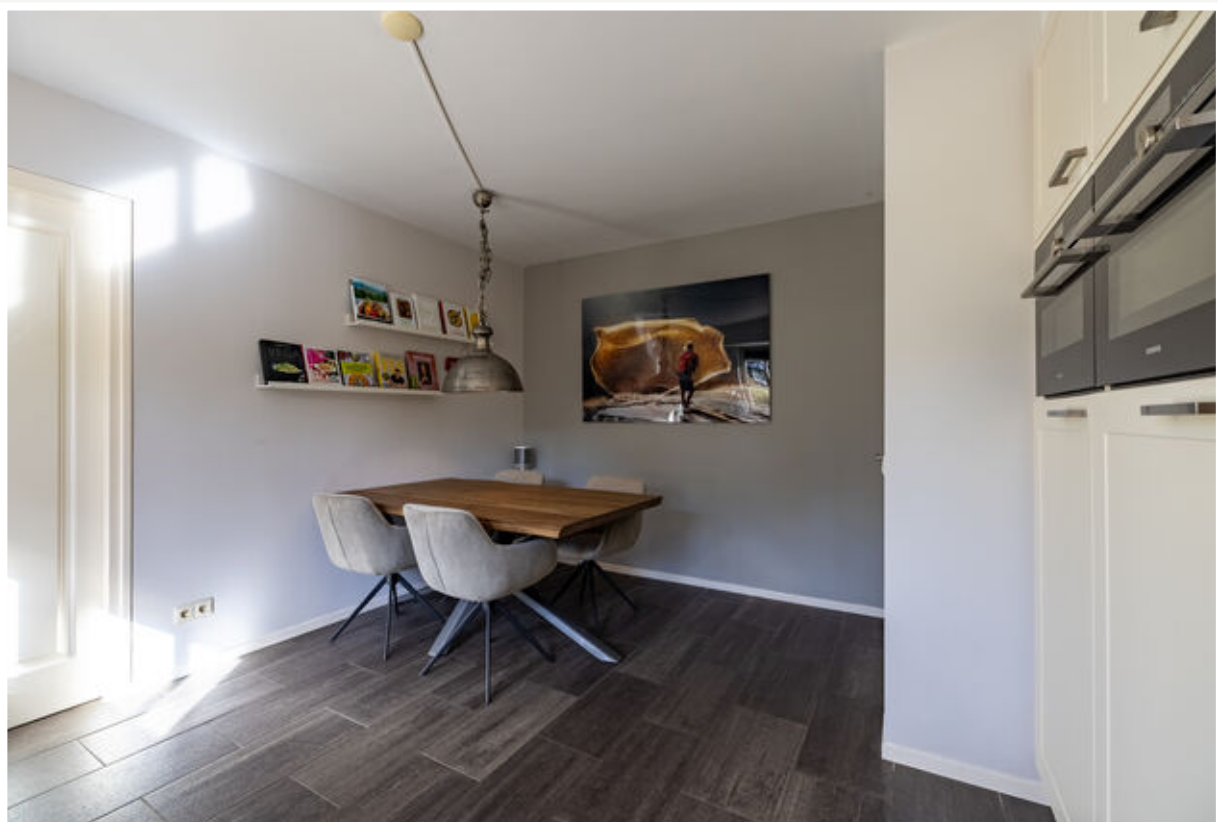












































































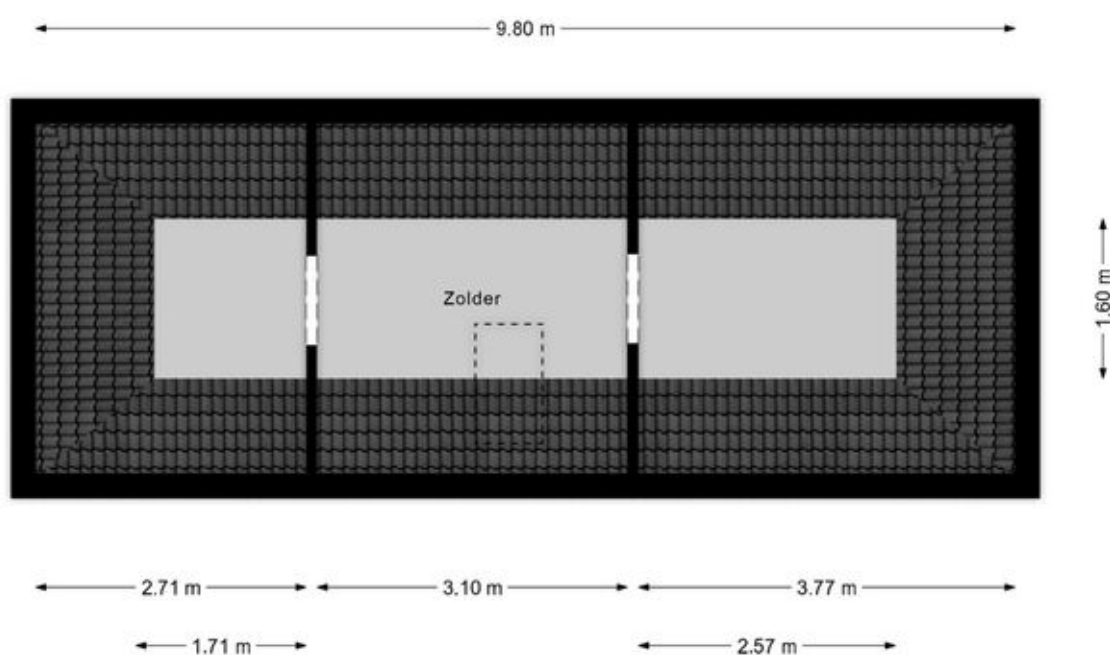








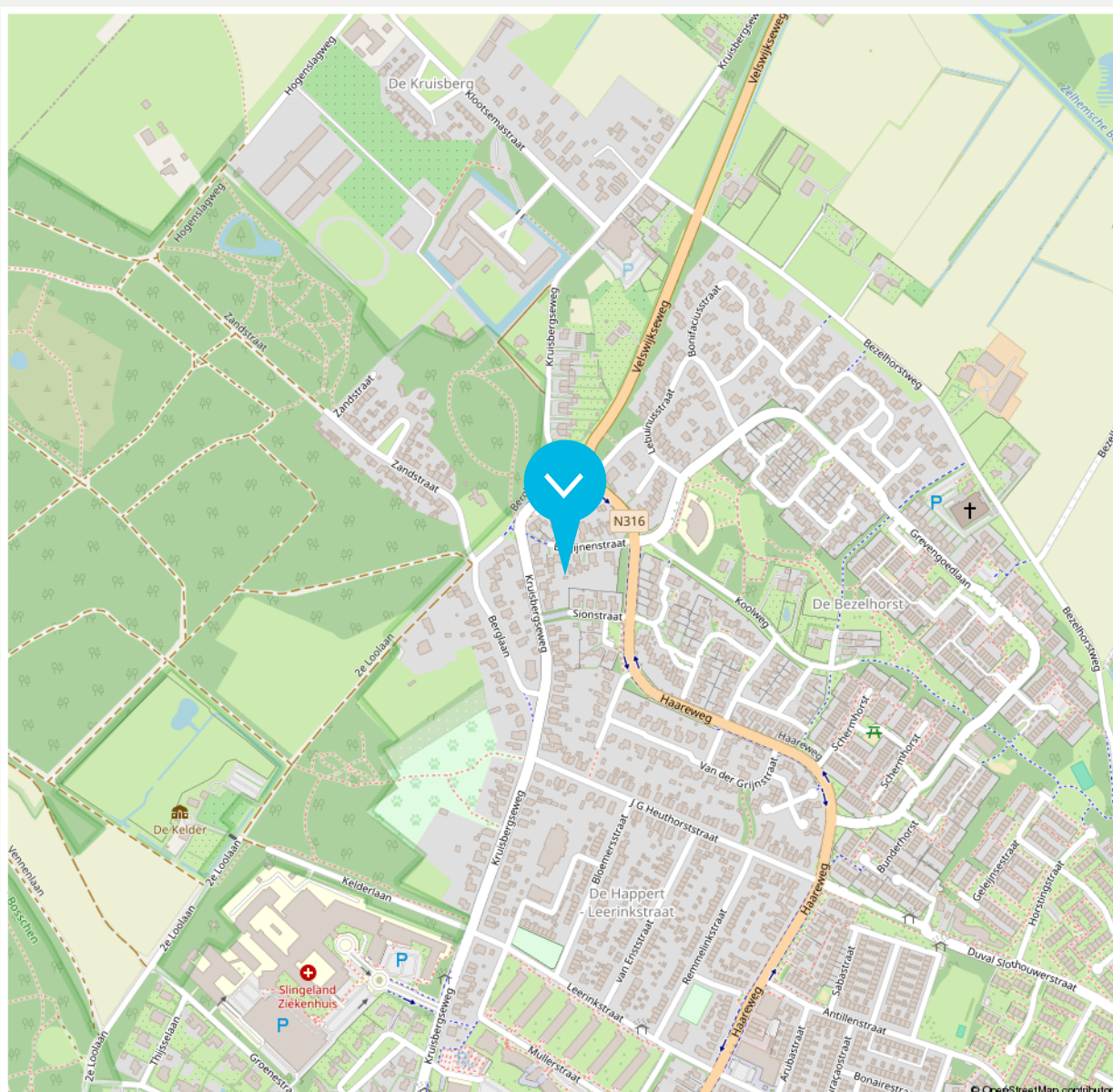
Verdieping



Zolder

Adresgegevens

Begijnenstraat 9
7009 CX Doetinchem



Disclaimer

De brochure die voor jou ligt, is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Aan onjuist- en /of onvolkomenheden in de gegevens, kunnen geen rechten worden ontleend. De verkoper noch ons kantoor aanvaardt in dit geval enige aansprakelijkheid.



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Ambt-Doetinchem
	Huisnummer	Sectie	B
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	2538
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.



Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)	n.v.t.
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X			
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)	X			
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/ dimmers		X		
- losse (hang)lampen		X		
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Kledingkast in grote slaapkamer aan de achterzijde (vaste kast)	X			
- Alle PAX kledingkasten me schuifdeuren op de 1ste etage (3 x)		X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen				X
- overgordijnen				X
- vitrages				X
- rolgordijnen	X			

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)	n.v.t.
- lamellen				X
- jaloezieën				X
- (losse) horren/rolhorren	X			
- Overgordijnen en Inbetween in de woonkamer (3x)		X		
- Overgordijnen in slaapkamers (beneden en boven)	X			
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking				X
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat	X			
- plavuizen	X			
- Twee kleden in woonkamer		X		
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsel				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)	n.v.t.
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis				X
- afzuigkap	X			
- magnetron				X
- oven				X
- combi-oven/combimagnetron	X			
- koelkast	X			
- vriezer	X			
- koel-vriescombinatie				X
- vaatwasser	X			
- Quooker				X
- koffiezetapparaat		X		
- Combi Stoom over	X			
- Koel/Vries kast in bijkeuke		X		
Keukenaccessoires, te weten				
- Close-in boiler in keuken	X			
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)	n.v.t.
--------------------	------------------	-------------	------------------------	--------

Woning - Sanitair/sauna

Sauna met toebehoren

X

X

X

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet

X

- toiletrolhouder

X

- toiletborstel(houder)

X

- fontein

X

-

X

-

X

Badkamer met de volgende toebehoren

- ligbad

X

- jacuzzi/whirlpool

X

- douche (cabine/scherf)

X

- stoomdouche (cabine)

X

- wastafel

X

- wastafelmeubel

X

- planchet

X

- toiletkast

X

- toilet

X

- toiletrolhouder

X

- toiletborstel(houder)

X

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)	n.v.t.
-				X
-				X
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus	X			
Kluis	X			
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning				X
Screens				X
Rolluiken				X
Zonwering buiten	X			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat		X		
Zonnepanelen	X			
Oplaadpunt elektrische auto	X			
				X
				X
				X
Thuisbatterij (10,5Kw)	X			

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)	n.v.t.
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
- Hybride Warmtepomp	X			
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
				X
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
				X
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging				X

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)	n.v.t.
--------------------	------------------	-------------	------------------------	--------

Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X
-------------------------------------	--	--	--	---

(Broei)kas				X
------------	--	--	--	---

				X
--	--	--	--	---

				X
--	--	--	--	---

Tuin - Overig

Overige tuin, te weten				
------------------------	--	--	--	--

- (sier)hek				X
-------------	--	--	--	---

- vlaggenmast(houder)	X			
-----------------------	---	--	--	--

-				X
---	--	--	--	---

-				X
---	--	--	--	---

Overig - Contracten

CV: Nee				
---------	--	--	--	--

Boiler: Nee				
-------------	--	--	--	--

Zonnepanelen: Nee				
-------------------	--	--	--	--

► ONS TEAM



Roy Vredegoor

06 21 488 084
roy@vredegoorlanting.nl
NVM Makelaar en Register Makelaar-
Taxateur (RMT)

HERE
we go!



Frank Lanting

06 44 385 382
frank@vredegoorlanting.nl
NVM Makelaar en Register Makelaar-
Taxateur (RMT)



Sanne Reussink

06 44 940 810
welkom@vredegoorlanting.nl
Assistent-makelaar



Elke Driesen

0314 74 60 60
welkom@vredegoorlanting.nl
Commercieel administratief
medewerkster



Berty Maas

0314 74 60 60
welkom@vredegoorlanting.nl
Bordenman



Merle Vermandel

0314 74 60 60
welkom@vredegoorlanting.nl
Commercieel administratief medewerkster



Chantal Bastiaan

06 34 263 892
welkom@vredegoorlanting.nl
Vastgoedadviseur



Femke Plass

0314 74 60 60
welkom@vredegoorlanting.nl
Commercieel medewerkster



Dé NVM makelaar waar jouw wooreis begint!

Dat jouw woonreis in de Achterhoek begint bij Vredegoor Lanting Makelaars, is geen toeval. Wij hebben als makelaarskantoor stevige roots in Doetinchem en kennen de omgeving als geen ander. Bovendien treden we als reislustige specialisten ook graag buiten de gebaande paden. Een combinatie die garant staat voor een bijzonder verkoop- of aankooptraject, afgestemd op jouw persoonlijke wensen én budget. Natuurlijk staan we je onderweg bij met deskundige raad en daad. En pas als jij, een mooie ervaring rijker, je nieuwe bestemming hebt bereikt, is onze missie geslaagd.



Edisonstraat 101
7006 RB Doetinchem
0314 74 60 60
vredegoorlanting.nl
welkom@vredegoorlanting.nl

